



Gemeinde Walchum

Landkreis Emsland

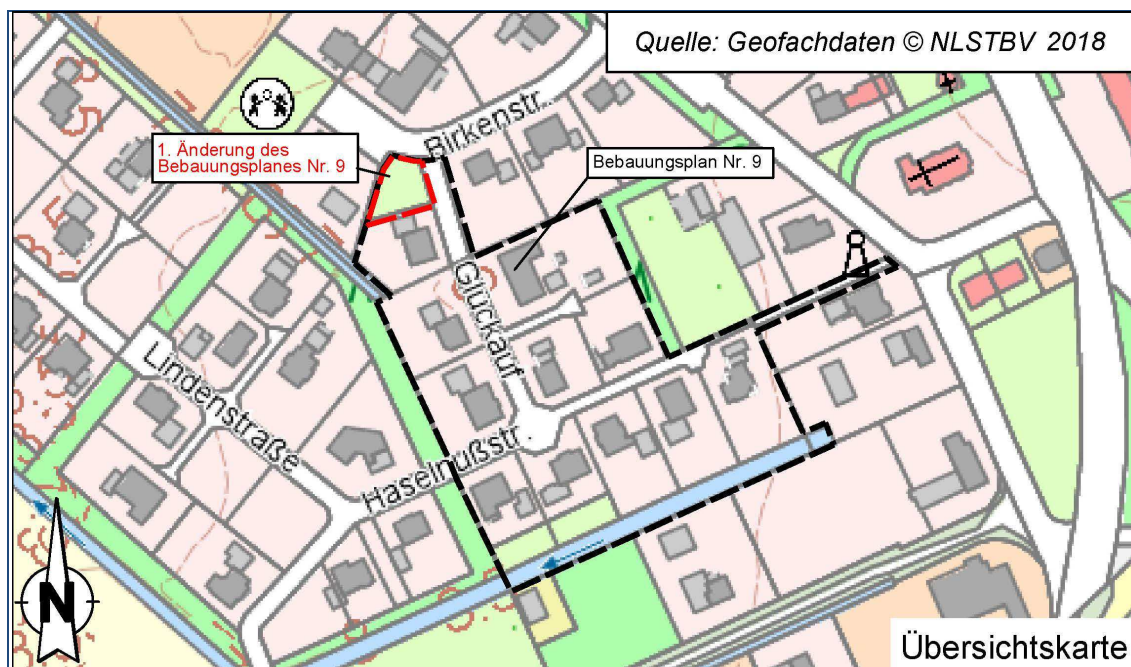
BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Glückauf"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
(gem. § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf -
Begründung



Datum: 07.12.2020

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel.....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5.	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation.....	7
1.5.3	Sonstige Erschließung	7
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	8
1.5.7	Altlasten.....	8
1.5.8	Natur und Landschaft	8
1.6	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise.....	9
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	10
1.6.4	Textliche Festsetzungen	10
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	11
1.6.6	Hinweise	11
1.7	Flächenbilanz.....	13
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	14
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	14
Teil 2	Abwägung und Verfahren	15
2.1	Verfahren.....	15
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	15
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	15
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	15
2.3	Abwägungsergebnis.....	16
2.4	Verfahrensvermerke	17

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsbedarf ergibt sich aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Walchum eine im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzte Fläche in eine Fläche für Wohnnutzung umzuwandeln.

Der Rat der Gemeinde Walchum ist der Auffassung, dass ein Spielplatz in dem in den 90´er Jahren entstandenen Baugebiet „Glückauf“, aufgrund der Altersstruktur und dem geänderten Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen, nicht mehr erforderlich ist. Auf den Privatgrundstücken sind von den Eigentümern Spielmöglichkeiten geschaffen worden, die die Nutzung eines öffentlichen Spielplatzes entbehrlich macht.

Im OT Hasselbrock, der ländlich strukturierten Gemeinde Walchum, gibt es ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen die für Spielaktivitäten genutzt werden können. Zusätzlich wurde eine Fläche (Flurstück 59/20) nordwestlich des Wendeplatzes an der Birkenstraße (s. Abb. 1 Übersichtskarte) als Spielplatz hergerichtet.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass eine kind- und jugendgerechte Freizeitgestaltung im Umfeld des Wohngebietes sichergestellt ist.

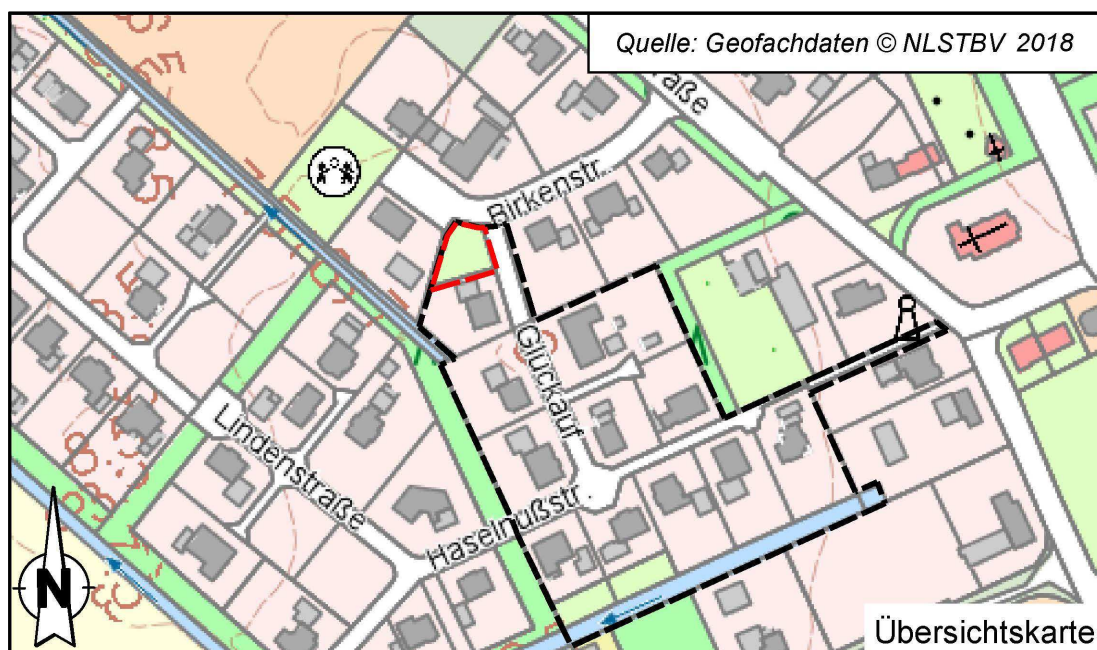


Abbildung 1: Übersichtskarte mit neuer Spielplatzfläche

Durch die Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Natur- und Landschaft zu berücksichtigen. Die Fläche stellt sich als artenarme Scherrasenfläche (GRA) dar, welche teilweise als Abstell und Lagerfläche genutzt wird (s. Foto 1 und 2).



Foto 1 und 2: vorh. Änderungsbereichsfläche

Entwicklungsziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die Verdichtung der Bebauung in einem bereits überplanten Bereich zu schaffen, die die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauantrages sind. Die Überplanung des Änderungsbereiches gibt der Gemeinde Walchum die Möglichkeit, entsprechend der festgesetzten Nutzung als allgemeines Wohngebiet „WA“, ein zusätzliches Wohngebäude im Plangebiet zu errichten.

Da es sich um Planungen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 9 „Glückauf“) handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Tabelle 1). Es wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt und die zulässige Grundfläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 423 m². Somit liegt die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m².

Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bedingungen des § 13a BauGB		Bewertung
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB		
Bebauungsplan für		
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen		Nein
- die Nachverdichtung		Ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung		Nein

Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m ²	Ja
Nr. 2: 20.000 m ² < 70.000 m ² ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Nein
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Glücksauf“ liegt zentral im OT Hasselbrock der Gemeinde Walchum.

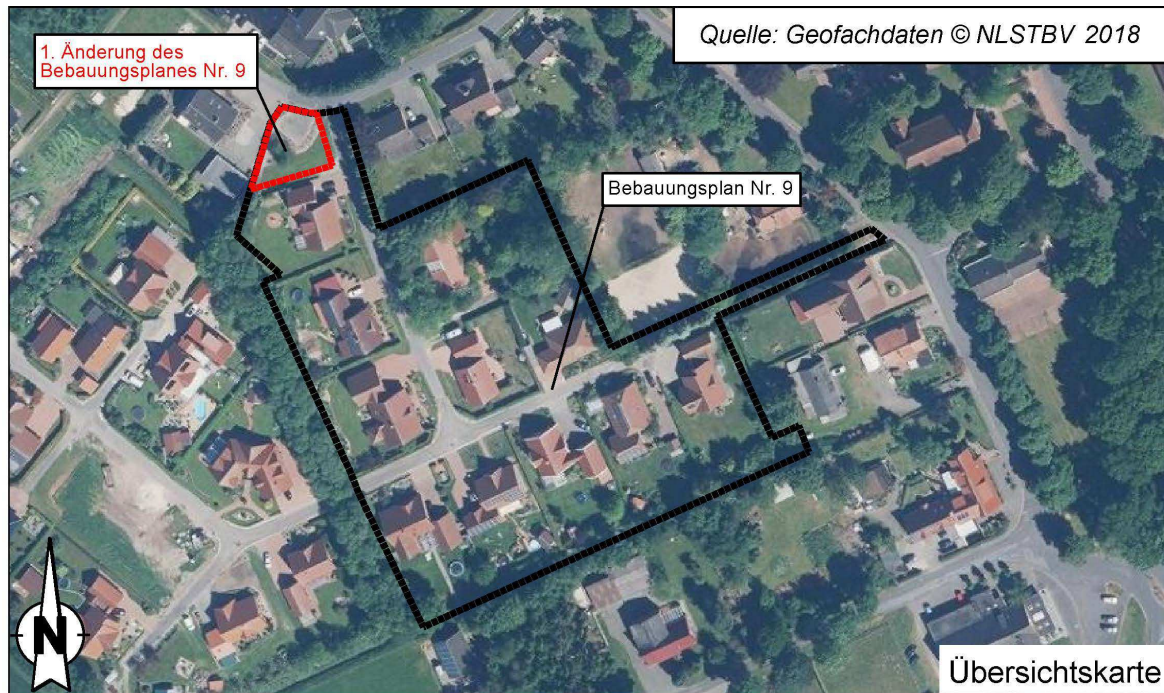


Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich)

Den Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet das Flurstück 59/14, Flur 6, Gemarkung Walchum.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 423 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Glückauf“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die Erschließungsanlagen, wie Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vorhanden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Wohnbaufläche weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5. Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist, wie im Ursprungsplan festgesetzt, über die Gemeindestraßen „Birkenstraße“ und „Glückauf“ sichergestellt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird auf der Grundstücksfläche mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems abgeleitet.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der SG Dörpen angeschlossen.

Die Hauptsammelleitungen sind bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Durch die vorh. Verkehrswege ist es gewährleistet, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Baugebiet vorhanden.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Die Gemeinde Walchum wird den Bauträger darauf hinweisen, dass rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anzufordern sind, um die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu beachten.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderungsbereichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Walchum. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Walchum nicht bekannt.

1.5.8 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.9 „Glückauf“ mit der 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung einer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz-.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.9 „Glückauf“ wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung in die Planungen eingestellt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und umgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.9 „Glückauf“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern.

Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Tabelle 1).

1.6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Änderungsbereich in Anlehnung an den Ursprungsplan folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen

Da zwischenzeitlich eine neue Spielplatzfläche nordwestlich des Änderungsbereiches hergerichtet wurde, ist es nunmehr möglich, die bestehende Spielplatzfläche zu überplanen. Hierbei ist es städterbaulich sinnvoll, diese Fläche im Rahmen der Innenbereichsverdichtung als überbaubare Wohnbaufläche festzusetzen. Die angrenzenden Flächen sind bereit gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans durch freistehende Einzelhäuser bebaut.

Es liegen der Gemeinde bereits Anfragen zur Bebauung dieser Fläche vor.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan wurde im Änderungsbereich die Zahl der Vollgeschosse mit 1, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Insofern ist eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im Änderungsbereich wurde entsprechend dem Ursprungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Vorgaben des § 23 BauNVO und § 5 NBauO.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude**
- **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Dörpen forciert.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des

Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

4. Auf der festgesetzten Wohnbaufläche sind nur geneigte Dächer zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung muss min. 30 ° betragen.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 30° oder als Flachdach ausgebildet werden.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu

beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Walchum errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

e) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

f) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

g) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-

dienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

h) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

j) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

k) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen der Bebauungsplanänderung gliedern sich wie folgt:

Fläche des Änderungsbereiches	ca. 423 m ²
-------------------------------	------------------------

davon

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	ca. 423 m ²
--	------------------------

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Walchum in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$. Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s.a. Tabelle 1).

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende wesentliche Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Da zwischenzeitlich eine neue Spielplatzfläche nordwestlich des Änderungsbereiches hergerichtet wurde, ist es nunmehr möglich, die bestehende Spielplatzfläche zu überplanen. Hierbei ist es städterbaulich sinnvoll, diese Fläche im Rahmen der Innenbereichsverdichtung als überbaubare Wohnbaufläche festzusetzen. Die angrenzenden Flächen sind bereit gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans durch freistehende Einzelhäuser bebaut.

Durch die Verdichtung der Bebauung kann ein Eingriff in freie Landschaftsräume vermieden werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine kind- und jugendgerechte Freizeitgestaltung im Umfeld des Wohngebietes sichergestellt ist.

Der Eingriff in naturschutzfachliche Belange wird durch den Rat als nicht erheblich bewertet, sodass keine zusätzlichen Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Glückauf“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Glückauf“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Glückauf“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -